

STADT SCHIRGISWALDE-KIRSCHAU

BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG „SCHÖSSERSTRASSE“ OT SCHIRGISWALDE

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (=Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugrundstücks an der nördlichen Grenze des Baufensters (324,00 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

- 1.2.2 **Ausnahme von der Höhenbeschränkung**
Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.
- 1.3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.
Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.4.1 **Begrenzung der Bodenversiegelung**
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 1.4.2 **Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung**
Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
- 1.4.3 **Bereitstellung von Nistkästen/Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie von Fledermauskästen**
Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge von Abriss- bzw. Fällarbeiten sind innerhalb des Plangebietes an geeigneten Altbäumen sowie dem Gebäude Nistkästen und Fledermausquartiere anzubringen. Für jede bei der Fällung vorgefundene Baumhöhle sind zwei Ersatznistkästen und zwei Ersatzquartiere für Fledermäuse bereitzustellen. Für jedes an/in den Gebäuden vorgefundene Nest sind zwei Ersatznistkästen für Gebäude- bzw. Nischenbrüter bereitzustellen.
Die Maßnahme ist vor Beginn bzw. im Zuge von Abrissarbeiten bzw. der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen umzusetzen, spätestens jedoch vor Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit und Befestigung sowie Reinigung der Nistkästen/Nisthilfen/Fledermausquartiere ist regelmäßig zu überprüfen. Bei Verlust der Kästen sind diese zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

- 2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)
- 2.1.1 **Dachgestaltung**
Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°.
Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 2.1.2 **Fassaden**
Reinweiße Fassaden sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

3 HINWEISE

3.1 Vorsorgender Radonschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich kaum erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

3.2 Baugrunduntersuchungen

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für das angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird angeraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Untergrundtragfähigkeit zu konkretisieren.

3.3 Verfügbare Geodaten

In der Umgebung des Plangeltungsbereiches liegen einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen) [3]. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de recherchiert werden.

3.4 Übergabe von Ergebnisberichten, Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, dann sind deren Ergebnisse an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zu übergeben (§ 11 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz).

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.